Nazwa elementu projektu budowlanego	**OPIS TECHNICZNY** ***do kosztorysu***
Nazwa zamierzenia budowlanego	**REMONT BALKONU PRZY BUDYNKU KUCHNI LEŚNEGO OŚRODKA SZKOLENIOWEGO W SWOLSZEWICACH MAŁYCH**
Adres obiektu budowlanego	97-213 SWOLSZEWICE MAŁE, UL. LEŚNA 1
Nazwa jednostki ewidencyjnej *Nazwa i numer obrębu ewidencyjnego* *Numery działek ewidencyjnych, na których obiekt jest usytuowany*	Jednostka: TOMASZÓW MAZOWIECKI obręb 0015 SWOLSZEWICE MAŁE działki nr ewid. 1089/1
Imię i nazwisko lub nazwa inwestora *Adres inwestora*	NADLEŚNICTWO SMARDZEWICE UL. GŁÓWNA 1A 97-213 SMARDZEWICE

Zakres opracowania	*Pełniona funkcja projektowa*	*Imię i nazwisko* *Specjalność* *Numer uprawnień*	*Podpis*
OPIS TECHNICZNY	Projektant	**mgr inż. Edyta Kwiatkowska**	
	Specjalność uprawnień	Uprawnienia do kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej	
	Numer uprawnień	**LOD/0928/OWOK/08**	

Tomaszów Mazowiecki, maj 2026 r.

SPIS TREŚCI

SPIS TREŚCI…….…...……...… 2

1. Przedmiot opracowania…….….……... 3
2. Cel opracowania....…..…….….…… 3
3. Podstawa opracowania……..…….….…….. 3
4. Ocena stanu technicznego balkonu i schodów……..…….….…….. 3
5. Wnioski po ocenie stanu technicznego balkonu i schodów…….….…… 4
6. Rozwiązania projektowe remontu balkonu i schodów……..…..…….. 5

6.1. Przygotowanie podłoża….……..……..…….…….…..…… 5

6.2. Wykonanie warstwy spadkowej i montaż profili okapowych……...…… 6

6.3. Wykonanie izolacji podpłytkowej i wykładziny ceramicznej…..…… 7

6.4. Wykonanie tynków cienkowarstwowych na czole płyty balkonowej oraz policzkach schodów…… 8

6.5. Montaż balustrady balkonowej…… 8

7. Uwagi końcowe…….. 9
8. Dokumentacja zdjęciowa..……..…… 10

\

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem niniejszego opracowania jest opis techniczny remontu balkonu pełniącego funkcję rampy wraz ze schodami przy budynku kuchni Leśnego Ośrodka Szkoleniowego w Swolszewicach Małych przy ul. Leśnej 1.

2. CEL OPRACOWANIA

Celem opracowania jest przeprowadzenie oceny stanu technicznego balkonu i schodów zewnętrznych zlokalizowanych przy budynku kuchni LOS w Swolszewicach Małych, a także wskazanie zakresu robót remontowych koniecznych do przywrócenia ich właściwego stanu technicznego i bezpiecznego użytkowania.

3. PODSTAWA OPRACOWANIA

Podstawę opracowania stanowią:

a/ Zlecenie z dnia 19.05.2026 r. (Zn. spr.: SA.270.2.10.2026),

b/ inwentaryzacja balkonu wraz ze szczegółowymi oględzinami,

c/ dokumentacja fotograficzna.

4. OCENA STANU TECHNICZNEGO BALKONU I SCHODÓW

Balkon przy budynku kuchni LOS w Swolszewicach Małych wykonany jest jako żelbetowa płyta wspornikowa o maksymalnym wysięgu 1,30 m i długości 12,10 m. Komunikację z poziomu terenu zapewniają żelbetowe schody zewnętrzne połączone konstrukcyjnie z balkonem.

Powierzchnia użytkowa balkonu oraz stopnie schodów wykończone są okładziną z płytek ceramicznych. Przy ścianach wykonano cokoliki z płytek, a krawędzie balkonu zabezpieczono obróbkami blacharskimi. Czoło płyty balkonowej oraz policzki schodów wykończono tynkiem cienkowarstwowym.

W trakcie oględzin stwierdzono liczne uszkodzenia warstw wykończeniowych będące następstwem wieloletniej eksploatacji oraz oddziaływania czynników atmosferycznych. Okładzina ceramiczna wykazuje miejscowe odspojenia od podłoża, spękania oraz ubytki. W wielu miejscach płytki uległy wykruszeniu lub całkowitemu odpadnięciu. Największy stopień degradacji występuje na powierzchni schodów, gdzie uszkodzenia obejmują znaczną część okładziny.

Balkon i schody wyposażone są w balustradę wykonaną ze stali nierdzewnej, mocowaną do

czoła żelbetowej płyty balkonowej oraz do policzków schodów. Na podstawie przeprowadzonych oględzin stwierdzono, że elementy balustrady znajdują się w dobrym stanie technicznym. Nie zaobserwowano uszkodzeń, odkształceń ani oznak korozji mogących wpływać na bezpieczeństwo użytkowania, w związku z czym balustrada nie wymaga wymiany, a jedynie bieżącej konserwacji i oczyszczenia.

Zdj. nr 1 – widok ogólny na balkon wraz ze schodami

5. WNIOSKI PO OCENIE STANU TECHNICZNEGO BALKONU I SCHODÓW

Na podstawie przeprowadzonej inwentaryzacji konstrukcyjno — budowlanej oraz oględzin poszczególnych elementów opiniowanego balkonu, stwierdza się, co następuje:

- występujące uszkodzenia balkonu i schodów mają charakter eksploatacyjny i nie stwarzają bezpośredniego zagrożenia ich nośności lub bezpieczeństwa eksploatacji;
- w celu zabezpieczenia balkonu i schodów przed dalszą degradacją należy dokonać napraw powstałych uszkodzeń stosując odpowiednią technologię;
- prace związane z naprawą balkonu i schodów należy wykonać jak najszybciej, co pozwoli zatrzymać proces niszczenia konstrukcji;
- należy wykonać izolację przeciwwilgociową płyty balkonowej i schodów wraz

z odpowiednimi warstwami ułożonymi ze spadkiem dla odprowadzenia wód opadowych;
- należy wykonać obróbki blacharskie obrzeży płyty z odpowiednio ukształtowanym kapinosem;
- należy wykonać warstwę wykończeniową posadzki balkonu i schodów;
- należy niezwłoczne usunąć luźne, odspojone płytki oraz przeprowadzić naprawę zgodnie z wybraną technologią.

W obecnej chwili konstrukcja balkonu i schodów nie stanowi zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia, lecz dalsze ich użytkowanie bez wykonania niezbędnych napraw może takie zagrożenie spowodować, a co za tym idzie wyłączenie z eksploatacji.

6. ROZWIĄZANIA PROJEKTOWE REMONTU BALKONU I SCHODÓW

W celu wykonania remontu balkonu i schodów należy przeprowadzić następujące prace:

6.1. Przygotowanie podłoża.

W celu przeprowadzenia prawidłowego remontu balkonu i schodów zewnętrznych niezbędne jest wykonanie robót przygotowawczych polegających na całkowitym usunięciu istniejących, zdegradowanych warstw wykończeniowych oraz odsłonięciu podłoża konstrukcyjnego. Prace te umożliwią ocenę stanu technicznego elementów żelbetowych oraz wykonanie nowych warstw wykończeniowych zgodnie z wymaganiami technologicznymi.

Zakres robót przygotowawczych obejmuje w szczególności:
- demontaż istniejącej balustrady balkonowej wraz z elementami mocującymi,
- demontaż istniejącej okładziny z płytek ceramicznych wraz z warstwami klejowymi na powierzchni balkonu, schodów oraz cokolików,
- usunięcie wszystkich luźnych, odspojonych i uszkodzonych fragmentów podłoża oraz pozostałości zapraw i materiałów wykończeniowych,
- demontaż istniejących obróbek blacharskich przeznaczonych do wymiany,
- skucie odspojonych i zdegradowanych fragmentów tynku cienkowarstwowego na czole płyty balkonowej oraz policzkach schodów,
- oczyszczenie odsłoniętych powierzchni betonowych z zabrudzeń, pyłu, wykwitów oraz innych substancji mogących ograniczać przyczepność nowych warstw,
- przygotowanie podłoża do wykonania nowych warstw hydroizolacyjnych i wykończeniowych zgodnie z wymaganiami producentów zastosowanych materiałów.

Po zakończeniu robót przygotowawczych powierzchnie balkonu i schodów powinny stanowić

stabilne, nośne, czyste i odpowiednio przygotowane podłoże umożliwiające wykonanie dalszych etapów remontu.

Przed przystąpieniem do wyżej wymienionych prac remontowych należy odpowiednio zabezpieczyć elementy budynku znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie prowadzonych robót. W szczególności należy:

- zabezpieczyć powierzchnię elewacji wokół balkonu oraz poniżej miejsca prowadzenia prac przed uszkodzeniami mechanicznymi, zabrudzeniem i zawilgoceniem,
- osłonić stolarkę okienną oraz drzwi przed zapyleniem, uszkodzeniami i przypadkowym zabrudzeniem,
- zastosować odpowiednie folie ochronne, płyty osłonowe lub inne zabezpieczenia dostosowane do zakresu i charakteru prowadzonych robót.

Zabezpieczenia te powinny zostać wykonane w sposób trwały i skuteczny, zapewniający ochronę elementów budynku przez cały okres realizacji prac remontowych.

6.2. Wykonanie warstwy spadkowej i montaż profili okapowych.

Kolejnym etapem remontu jest wykonanie warstwy spadkowej na płycie balkonowej i schodach. Ze względu na ograniczoną wysokość przy drzwiach należy zastosować cienkowarstwową zaprawę wyrównującą, umożliwiającą uzyskanie wymaganych spadków bez nadmiernego podnoszenia poziomu posadzki.

Przed wykonaniem warstwy spadkowej podłoże należy pokryć warstwą sczepną z zaprawy polimerowo-cementowej, zapewniającą odpowiednią przyczepność. Następnie należy wykonać warstwę spadkową z szybkowiążącej zaprawy cementowej, kształtując spadek od ściany budynku w kierunku zewnętrznej krawędzi balkonu. Grubość warstwy należy dostosować do istniejących warunków wysokościowych oraz łącznej grubości projektowanych warstw wykończeniowych, tak aby po wykonaniu wszystkich robót zachować wymagane spadki i właściwy poziom posadzki względem progu drzwi balkonowych.

Okap balkonu należy wykonać z zastosowaniem systemowych, prefabrykowanych profili okapowych. W tym celu na krawędzi podkładu cementowego należy wykonać odpowiedni wrąb montażowy umożliwiający osadzenie profilu tak, aby jego górna krawędź licowała się z powierzchnią podkładu. Po dopasowaniu i wstępnym montażu profili oraz elementów narożnych należy na powierzchni wrębu nanieść warstwę szlamu uszczelniającego. W świeżą warstwę uszczelnienia należy osadzić i zamocować mechanicznie profile okapowe zgodnie z wytycznymi producenta.

6.3. Wykonanie izolacji podpłytkowej i wykładziny ceramicznej.

W pierwszym etapie wykonywania izolacji podpłytkowej należy dodatkowo uszczelnić miejsce styku profilu z podkładem cementowym za pomocą taśmy uszczelniającej zatopionej w warstwie szlamu. W ten sposób zapewnimy ciągłość izolacji przeciwwodnej oraz skuteczną ochronę krawędzi balkonu przed działaniem wody. Szczególną uwagę należy zwrócić na strefy połączeń poziom–pion (ściana–posadzka) oraz narożniki.

Następnie na całą powierzchnię płyty balkonowej należy nanieść elastyczną, dwuskładnikową hydroizolację podpłytkową. Preparat powinien zostać nałożony w co najmniej dwóch warstwach, zgodnie z zaleceniami producenta, tak aby uzyskać łączną grubość powłoki wodochronnej wynoszącą minimum 2 mm. Izolację należy wyprowadzić na ściany do odpowiedniej wysokości oraz połączyć szczelnie z profilem okapowym.

Do wykonania okładziny balkonowej należy stosować płytki ceramiczne o niskiej nasiąkliwości, nieprzekraczającej 3% (zalecana nasiąkliwość ok. 0,5%, np. gres). Płytki powinny posiadać odpowiednią klasę antypoślizgowości – minimum R10 – zapewniającą bezpieczne użytkowanie balkonu w warunkach zawilgocenia. Zaleca się, aby wymiary płytek nie przekraczały 33 × 33 cm, co ogranicza naprężenia wynikające z odkształceń termicznych.

Płytki należy układać na w pełni związanej i wyschniętej warstwie hydroizolacji, stosując elastyczny klej cementowy przeznaczony do zastosowań zewnętrznych. Klejenie należy wykonać metodą zapewniającą pełne podparcie płytki (bez pustek powietrznych pod okładziną). Płytkę cokołową o wysokości 10 cm należy montować z zachowaniem szczeliny – minimum 5 mm powyżej poziomu płytek ułożonych na powierzchni balkonu. Minimalna szerokość spoin pomiędzy płytkami powinna wynosić 4 mm. Kolor i wzór płytek należy uzgodnić z Inwestorem.

Wzdłuż drzwi balkonowych należy zastosować systemowy profil osłonowy do stolarki w postaci obróbki blacharskiej. W miejscach dylatacji konstrukcyjnych i strefowych należy zachować ciągłość szczelin w okładzinie. W szczelinie dylatacyjnej należy umieścić sznur dylatacyjny o średnicy większej o 20–30% od szerokości dylatacji, a następnie wypełnić ją elastyczną masą silikonową odporną na warunki atmosferyczne. Tak wykonane dylatacje umożliwiają kompensację odkształceń termicznych i zapobiegają uszkodzeniom okładziny balkonowej.

6.4. Wykonanie tynków cienkowarstwowych na czole płyty balkonowej oraz policzkach schodów.

Czoło płyty balkonowej oraz policzki schodów należy wykończyć cienkowarstwowym tynkiem mozaikowym na bazie żywic syntetycznych. Przed przystąpieniem do prac należy usunąć istniejące warstwy wykończeniowe oraz dokładnie oczyścić i zagruntować podłoże.
W celu uzyskania trwałego i estetycznego wykończenia krawędzi należy zamontować narożniki ochronne z siatką. Następnie na powierzchni należy wykonać warstwę wyrównującą z zaprawy klejowej z zatopioną siatką z włókna szklanego, zapewniającą odpowiednie wzmocnienie podłoża i ograniczającą ryzyko powstawania spękań.
Po związaniu warstwy zbrojonej należy nanieść podkład gruntujący przeznaczony pod tynki żywiczne, a następnie wykonać warstwę wykończeniową z tynku mozaikowego. Kolorystykę tynku należy dobrać do koloru cokołu budynku, stosując odcienie brązu zapewniające spójny wygląd elewacji.

6.5. Montaż balustrady balkonowej.

Ze względu na dobry stan techniczny istniejącej balustrady ze stali nierdzewnej przewiduje się jej ponowny montaż po zakończeniu prac remontowych. Przed montażem należy oczyścić elementy balustrady, w szczególności zaślepki i osłony montażowe stykające się bezpośrednio z płytą balkonową, usuwając zabrudzenia, wykwity cementowe oraz pozostałości materiałów budowlanych.
Ponowny montaż balustrady należy wykonać zgodnie z zasadami sztuki budowlanej, zapewniając trwałe zamocowanie oraz szczelność miejsc kotwienia. Sposób montażu powinien również zapewniać skuteczną ochronę elementów stalowych przed korozją oraz zachowanie trwałości połączeń w okresie eksploatacji.

7. UWAGI KOŃCOWE

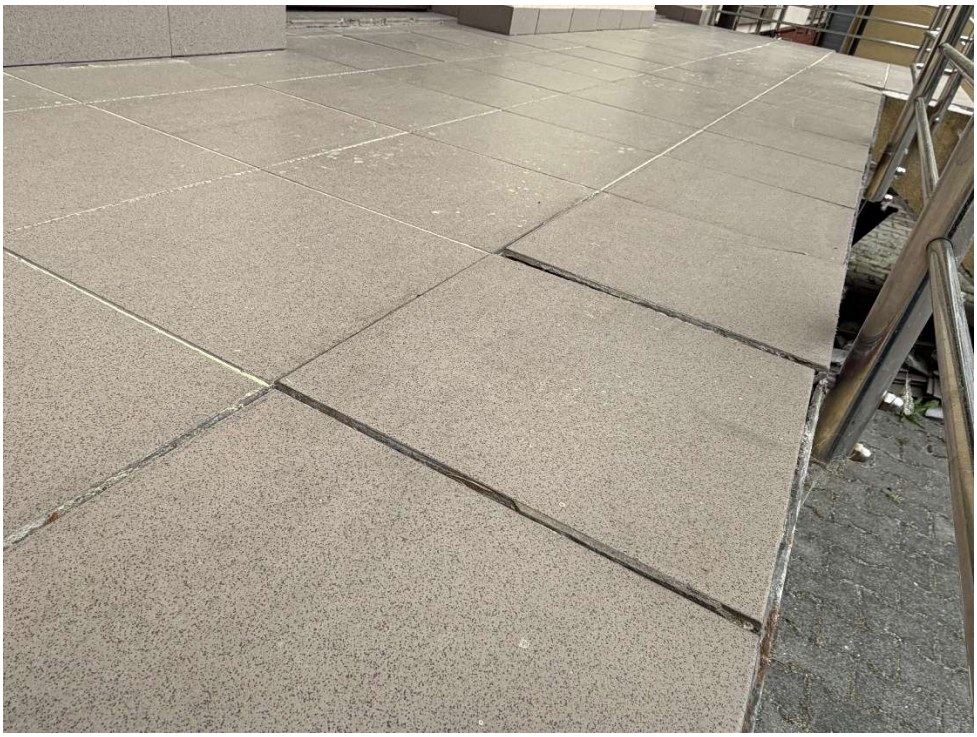
Całość robót należy wykonać zgodnie z opisem technicznym oraz szeroko rozumianą sztuką budowlaną i zasadami bhp.
Rozwiązania materiałowe i technologiczne przyjęte w niniejszym opracowaniu mają charakter przykładowy oraz określają minimalne wymagania techniczne i jakościowe, jakie należy spełnić przy realizacji robót. Dopuszcza się zastosowanie rozwiązań równoważnych, pod warunkiem zachowania nie gorszych parametrów technicznych, użytkowych i trwałościowych.

Niniejsze opracowanie nie jest projektem budowlanym w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane. Opracowanie jest elementem dokumentacji, służącej do opisu przedmiotu zamówienia na wykonanie robót budowlanych, dla których nie jest wymagane uzyskanie pozwolenia na budowę, do którego dołącza się projekt budowlany, zgodnie z § 4 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego.

8. DOKUMENTACJA ZDJĘCIOWA

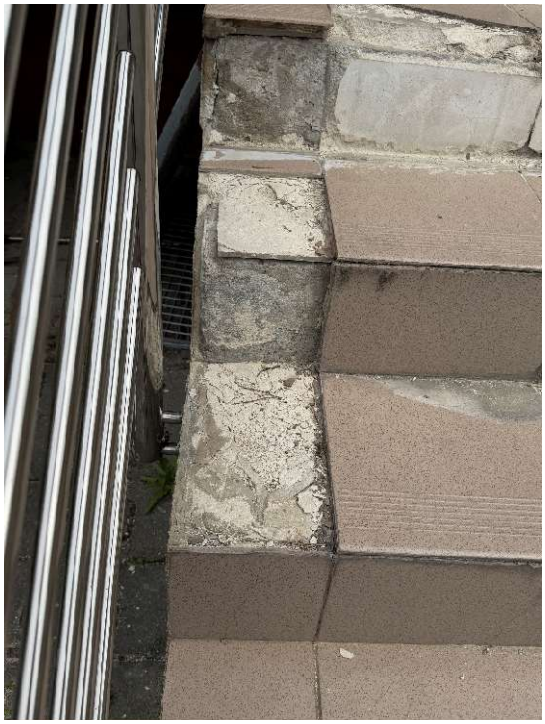
Zdj. nr 2 – widok krawędzi balkonu z uszkodzonymi, wyszczerbionymi płytkami

Zdj. nr 3 – j.w.



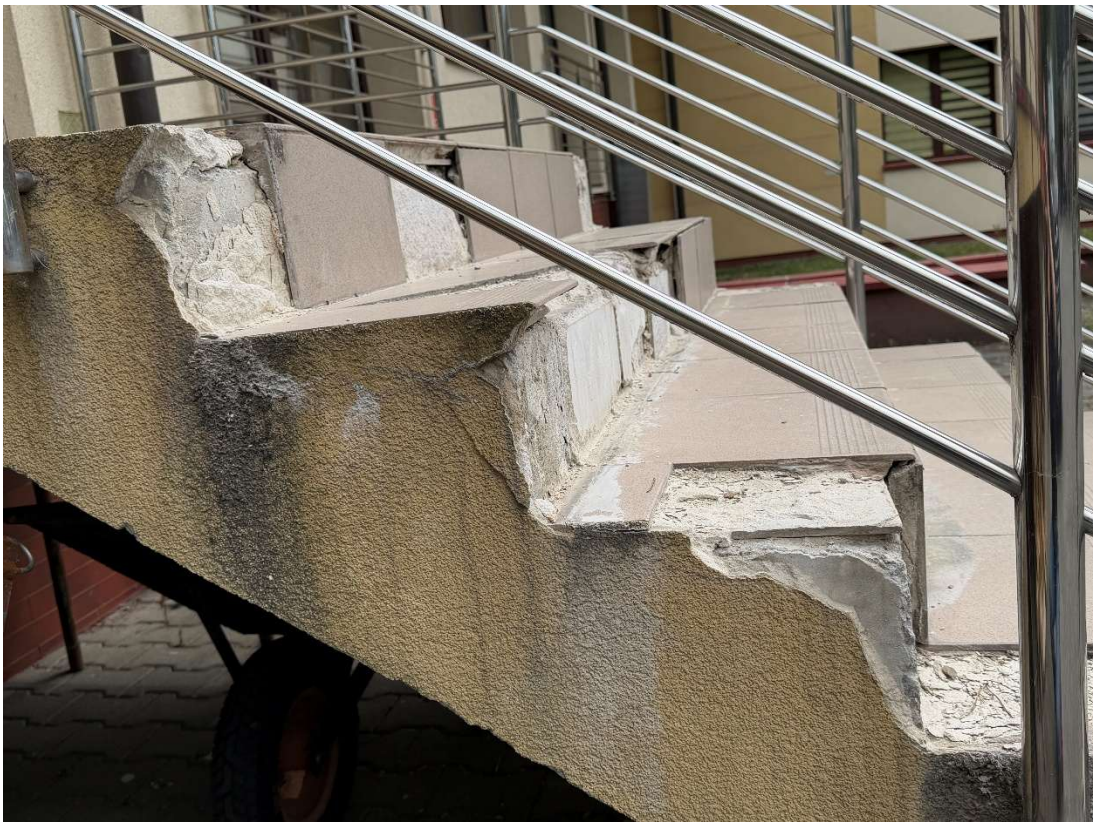
Zdj. nr 4 – odspojone płytki na balkonie

Zdj. nr 5 – brak płytek i odsłonieta obróbka blacharska płyty balkonowej



Zdj. nr 6 i 7 – widok na zniszczone schody

Zdj. nr 8 – zardzewiała obróbka płyty balkonowej



Zdj. nr 9 – widok zdegradowanego policzka schodów

Zdj. nr 10 i 11 – widok „zabrudzonego" mocowania balustrady do płyty balkony i policzków schodów